

GOBIERNO DE PUERTO RICO

18^{va.} Asamblea
Legislativa

7^{ma.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1482

29 de enero de 2020

Presentado por el señor *Romero Lugo*

Referido a la Comisión de Innovación, Telecomunicaciones, Urbanismo E Infraestructura

LEY

Para enmendar el inciso (d) del Artículo 7 y el inciso (f) del Artículo 9; reenumerar los actuales Artículos 15 y 16 como Artículos 16 y 17, respectivamente; y añadir un nuevo Artículo 15 a la Ley 96-2017, según enmendada, conocida como la “Ley para el Manejo de Estorbos Públicos y la Reconstrucción Urbana de Santurce y Río Piedras”, con el fin de disponer que, si la propiedad cuenta con deudas a favor del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales por concepto de impuestos, intereses, recargos o penalidades y estas exceden el valor de tasación de la propiedad, se tendrá como tope de estas el valor de tasación de la propiedad y se condonará su excedente; otorgar la facultad al Municipio de San Juan de ejercer los poderes concedidos mediante dicha Ley a la Administración de Terrenos de Puerto Rico; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 96-2017, según enmendada, conocida como la “Ley para el Manejo de Estorbos Públicos y la Reconstrucción Urbana de Santurce y Río Piedras” (en adelante, la “Ley 96”), se aprobó como una herramienta para atender la creciente problemática de estorbos públicos en diversos sectores de la Ciudad Capital. Esta Ley crea un mecanismo a través de la Administración de Terrenos para incentivar la erradicación de estorbos públicos y que, a su vez, se conviertan en estructuras funcionales nuevamente.

El Reglamento de la Administración de Terrenos de Puerto Rico para la Declaración y Adquisición de Estorbos Públicos para la Reconstrucción Urbana de Santurce y Río Piedras en el Municipio de San Juan, Reglamento Núm. 9118 de 16 de octubre de 2019 (Administración de Terrenos), pone en vigor las disposiciones de esta importante Ley. La Administración de Terrenos, con la aprobación de la correspondiente reglamentación, se encuentra lista para implementar las disposiciones de la Ley 96 y se encuentra recibiendo las solicitudes de todo ciudadano interesado en adquirir una propiedad que constituya un estorbo público dentro de las zonas identificadas en Río Piedras y Santurce del Municipio de San Juan.

Como parte del proceso delineado en la Ley 96, el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (en adelante, el "CRIM") debe emitir una certificación de deuda de la propiedad inmueble en consideración. Si la propiedad cuenta con deudas en el CRIM, las mismas se le descontarán de la justa compensación a la que tendrá derecho el dueño de la propiedad que constituye un estorbo público, tomando como base el valor de tasación de la propiedad en cuestión.

En ocasiones, la totalidad adeudada al CRIM sobrepasa el valor de tasación de la propiedad considerada como estorbo público. Esta situación representa un obstáculo para la adquisición de propiedades debido a que resulta extremadamente improbable que un potencial adquirente desee pagar en exceso al valor del mercado de lo que constituye un estorbo público, máxime cuando este tipo de propiedad requiere una inversión significativa para su rehabilitación y conversión a una estructura funcional. Aunque la Ley 96 provee otros incentivos, estos no resultarían suficientes para desplazar el total que el adquirente potencial tendría que pagar por encima del valor de tasación del estorbo público.

En esa dirección, la presente pieza legislativa enmienda el inciso (d) del Artículo 7 y el inciso (f) del Artículo 9 de la Ley 96 con el fin de disponer que, si la totalidad de la cantidad adeudada al CRIM excede el valor de tasación de la propiedad, se establecerá como tope de dicha deuda el valor de tasación de la propiedad y se condonará su remanente. En el caso de que sea necesario utilizar el mecanismo de expropiación

forzosa, se podrá entender que la acreditación de la totalidad del valor de tasación y la correspondiente condonación de deuda constituyen y/o forman parte de la justa compensación correspondiente al dueño de la propiedad.

Mediante esta medida, se logra un balance de intereses necesario para que los estorbos públicos dentro de los sectores de Río Piedras y Santurce en nuestra Ciudad Capital no permanezcan en dicho estado por impedimentos meramente contributivos ante el CRIM. Al final del camino, los beneficios que se obtienen al promover el que estas estructuras se conviertan en estructuras funcionales, sobrepasan cualquier deuda que ocasione que la propiedad continúe en un estado que afecta su entorno, produce problemas de seguridad y salud, y no genera beneficio alguno, tanto al Gobierno de Puerto Rico, como al Municipio de San Juan y al sector privado.

Adicionalmente, mediante esta Ley se faculta al Municipio de San Juan a ejercer los poderes concedidos a la Administración de Terrenos mediante la Ley 96. Para esto, el Municipio de San Juan tendrá que aprobar la reglamentación necesaria que cumpla con los parámetros y requisitos que se establecen en dicho estatuto. De esta manera, se le provee al Municipio de San Juan una herramienta adicional para que este pueda atender la problemática que representan los estorbos públicos en diversos sectores de la Ciudad Capital y que inciden sobre el bienestar de todos los sanjuaneros.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1. – Se enmienda el inciso (d) del Artículo 7 de la Ley 96-2017, según
2 enmendada, conocida como la “Ley para el Manejo de Estorbos Públicos y la
3 Reconstrucción Urbana de Santurce y Río Piedras”, para que lea como sigue:

4 “Artículo 7. – Procedimiento para la Expropiación de la Propiedad y
5 Transferencia al Adquirente.

6 (a) Una vez la Propiedad sea declarada Estorbo Público, ...

7 ...

1 (d) La Administración de Terrenos solicitará al CRIM que emita una
2 certificación de deuda de contribución de la **[Propiedad]** *propiedad* inmueble.

3 Si la Propiedad refleja deudas, intereses, recargos o penalidades con el CRIM
4 sobre la contribución sobre la propiedad inmueble u otros gravámenes que
5 aparezcan en el Registro de la Propiedad, se le descontará la cantidad
6 adeudada al valor de tasación al momento de calcular la justa compensación a
7 la que tendrá derecho el dueño de la Propiedad. *Si la totalidad de la cantidad*
8 *adeudada al CRIM excediese el valor de tasación de la Propiedad, se acreditará la*
9 *totalidad del valor de tasación a la misma y se condonará el remanente de dicha deuda,*
10 *en cuyo caso se entenderá que dicha acreditación y la correspondiente condonación*
11 *forman parte de y/o constituyen la justa compensación al dueño de la Propiedad. Una*
12 *vez se transfiera la titularidad de la Propiedad al adquirente, y se paguen las*
13 *cantidades adeudadas al CRIM, según antes dispuesto, toda deuda, interés,*
14 *recargo o penalidad adeudada al CRIM será cancelado en su totalidad.*

15 (e) ...

16 ...”

17 Sección 2. – Se enmienda el inciso (f) del Artículo 9 de la Ley 96-2017, según
18 enmendada, conocida como la “Ley para el Manejo de Estorbos Públicos y la
19 Reconstrucción Urbana de Santurce y Río Piedras”, para que lea como sigue:

20 “Artículo 9. – Compraventa directa de Propiedad Inmueble que constituya un
21 Estorbo Público

22 Cualquier Persona que interese adquirir una Propiedad ...

1 a) ...

2 ...

3 f) Al momento de llevarse a cabo la Compraventa, el Adquiriente deberá
4 realizar el pago de la deuda por concepto de contribución sobre la propiedad
5 inmueble que corresponda a la suma de la Hipoteca Legal Tácita establecida
6 en el Artículo 55 de la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como la
7 “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de
8 Puerto Rico”, en la cual se establece que dicha deuda es un gravamen
9 inmobiliario preferente a favor del CRIM. *Si la totalidad de la cantidad adeudada
10 al CRIM excediese el valor de tasación de la Propiedad, se condonará aquella parte de
11 la deuda que estuviese en exceso del valor de tasación.*

12 ...”

13 Sección 3. – Se reenumeran los actuales Artículos 15 y 16 como Artículos 16 y
14 17, respectivamente, y se añade un nuevo Artículo 15 a la Ley 96-2017, según
15 enmendada, conocida como la “Ley para el Manejo de Estorbos Públicos y la
16 Reconstrucción Urbana de Santurce y Río Piedras”, para que lea como sigue:

17 *“Artículo 15. – Facultad del Municipio.*

18 *El Municipio podrá ejercer las facultades delegadas a la Administración al*
19 *amparo de esta Ley y conceder los beneficios establecidos en virtud de la misma. Para*
20 *así hacerlo, tendrá que promulgar la reglamentación necesaria para su*
21 *implementación. La reglamentación tendrá que cumplir con los parámetros,*
22 *procedimientos y requisitos establecidos en esta Ley, siempre que los mismos sean*

1 *aplicables. Podrá utilizar como referencia la reglamentación vigente de la*
2 *Administración, aprobada al amparo de esta Ley.”*

3 Sección 4. - Vigencia.

4 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.